

Unverbindliche Vorabinformation – Private Placement

**INVESTMENT MEMORANDUM**  
**des**  
**Horeal Fund**

**DBH Fonds 1 GmbH & Co. KG. Sitz am Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt am Main,  
Bundesrepublik Deutschland  
- nachfolgend die „Fondsgesellschaft“ genannt**



STAND 06/2021

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

MAS Deutsche Beteiligungsgesellschaft mbH  
Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt am Main  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Marcel Schuster  
Eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main (Handelsregisternummer HRB 106848 /Bafin ID 10148461)

## **Inhaltsverzeichnis**

## **Seite**

Allgemeine Hinweise zur Vermögensanlage	4
1. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung	5
2. Die Investition	5
3. Die Verwaltungsgesellschaft	5
4. Risikohinweise	5 - 7
5. Profil des typischen Anlegers	7
6. Anlageziele und -strategie	7
7. Anlageobjekte	7
8. Die Fondsgesellschaft	7 - 9
9. Ausschüttungen	9
10. Erwerbspreis	9
11. Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage	9
12. Besteuerung	9



## **Allgemeine Hinweise zur Vermögensanlage**

Das vorliegende Investment Memorandum (nachfolgend auch „Memorandum“) ist kein Verkaufsprospekt, sondern eine unverbindliche Vorabinformation. Das Investment Memorandum wird nicht öffentlich angeboten. Der Preis jedes angebotenen Anteils beträgt € 200.000,-. Dieses Memorandum unterliegt nicht dem Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte Gesetz und ist nicht Gegenstand einer Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Dieses Investment Memorandum wird einer ausgewählten und erfahrenen Anlegergruppe (professionelle §1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionelle §1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB Personen) weltweit vorgestellt, sofern es keine Restriktionen in den einzelnen Ländern gibt.

Potenzielle Investoren sollten vor einer Beteiligung in jedem Fall eine eigene steuerliche und rechtliche Beratung durch fachkundige Dritte zu allen im Zusammenhang mit einer möglichen Beteiligung bzw. Investition stehenden rechtlichen und steuerlichen Fragen einholen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsvorschlag um eine unternehmerische Beteiligung handelt.

Das unverbindliche Investment Memorandum informiert über die Möglichkeit einer Zeichnung von Kommanditanteilen an einer Fondsgesellschaft. Die mit der Beteiligung zum Zeitpunkt der Zeichnung verbundenen Rechte und Pflichten werden im Gesellschaftsvertrag ausführlich dargestellt.

Eine Beteiligung im Rahmen dieser Vermögensanlage stellt für den Anleger eine unternehmerisch geprägte Investition dar. Eine derartige Beteiligung ist mit nicht unerheblichen Risiken verbunden, die schlimmstenfalls das Anlageobjekt beziehungsweise die gesamte Vermögensanlage gefährden und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen können. Unvorhersehbare künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht sind nicht antizipierbar, so dass keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition seitens des Anlegers verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden kann. Der Kauf und Verkauf von Anteilen erfolgt auf Basis der Anlagebedingungen in der jeweils geltenden Fassung. Die Anlagebedingungen sind im Anschluss an dieses Memorandum abgedruckt. Von dem Memorandum abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf und Verkauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Memorandum bzw. in den wesentlichen Anleger Informationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Alle in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln und nur an ausgewählte potenzielle Investoren weiterzuleiten. Eine Verbreitung der Inhalte dieses Investment Memorandums über das Internet oder sonstige Medien ist unzulässig.

Frankfurt am Main, den 11.06.2021

## 1. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung

Durch den Erwerb der Anteile wird der Anleger Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Er kann über die von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände nicht verfügen. Dem Vertragsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Der Sitz der Gesellschaft ist Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften sind in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen.

## 2. Die Investition

Die Investition erfolgt in die Fondsgesellschaft. Diese ist ein Organismus für gemeinsame Anlagen, das von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie mittels der bei ihr eingelegten Mittel beschränkt. In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich u.a. aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln.

Zusätzliche Informationen über die Anlagengrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen sind in elektronischer Form bei der Gesellschaft erhältlich.

## 3. Die Verwaltungsgesellschaft

Die MAS Deutsche Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine am 25.10.2016 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB (§44 KAGB) in der Rechts-

form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Firma der Gesellschaft lautet MAS Deutsche Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main.

Die Gesellschaft ist unter der BaFin-ID 10148461 als AIF - Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) registriert. Die Geschäftsführung der Gesellschaft besteht aus dem Geschäftsführer Herrn Marcel Schuster. Die Gesellschaft hat ein Stammkapital in Höhe von € 25.000,-. Das eingezahlte Kapital beträgt € 25.000,-.

## 4. Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an der Gesellschaft sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Memorandum enthaltenen Informationen, sowie das Vermögensanlage - Informationsblatt (gemäß § 13 VermAnlG) sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung der Gesellschaft bzw. der in der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht. Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Memorandums beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung der Gesellschaft durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, die mit einer Anlage typischerweise verbunden sind. Diese Risiken können sich nachteilig auf den Anteilswert soweit auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Die Auflistung der Risikofaktoren in diesem Investment Memorandum stellt keine abschließende Aufzählung aller Risikofaktoren dar, welche mit einer Investition einhergehen können, sondern beinhaltet lediglich eine beispielhafte Aufzählung bestimmter Risiken in Bezug auf die Gesellschaft. Nicht sämtliche der nachfolgend dargestellten Risiken müssen für Fonds relevant sein.

### Schwankung der Kommanditbeteiligung

Der Wert der Kommanditbeteiligung berechnet sich aus dem Wert der Gesellschaft, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Gesellschaftsanteile. Der Wert der Kommanditbeteiligung entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Gesellschaftsvermögen abzüglich der Summe der Marktwerte aller Verbindlichkeiten. Der Wert der Kommanditbeteiligung ist daher von dem Wert der gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten abhängig. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Wert der Kommanditbeteiligung.

### Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden.

### Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Beteiligungswert kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer

bestimmten Mindestzahlungszusage bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag (Agio) kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren. Für Investitionen vor Zeichnungsschluss entstehen neben der Investition an sich auch die damit verbundenen Kosten – wie z.B. für Gutachter, Rechtsanwälte, Steuern und Abgaben, Notare u.a. sowie solche für die Verwaltung – weitere Informationen dazu entnehmen Sie dem Vermögensanlagen - Informationsblatt.

#### Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder sich unterschiedlich entwickelt.

Die Wertentwicklung von Sachwerten ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des entsprechenden Marktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und weiteren sachwertespezifischen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung dieser Märkte oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die vorgenommenen Bewertungsansätze für im Bestand befindliche Vermögenswerte korrigiert werden müssen. Der zukünftige wirtschaftliche Erfolg wird davon abhängen, dass es gelingt, einen Bestand an Vermögensanlagen aufzubauen, erfolgreich zu betreiben, zu optimieren, zu vermehren und zu veräußern.

#### Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs der Fondsgesellschaft liegen.

#### Währungsrisiko

Vermögenswerte der Fondsgesellschaft können in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt sein. Die Fondsgesellschaft erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in

der anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Gesellschaftsvermögens.

#### Konzentrationsrisiko

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist die Fondsgesellschaft von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

#### Risiken aus dem Anlagespektrum

Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für die Fondsgesellschaft einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Marktengpässe, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

#### Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die Fondsgesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

#### Rechtliche und politische Risiken

Für die Fondsgesellschaft dürfen Investitionen in Rechtsordnungen getätigt werden, in denen deutsches Recht keine Anwendung findet bzw. im Fall von Rechtsstreitigkeiten der Gerichtsstand außerhalb Deutschlands ist. Hieraus resultierende Rechte und Pflichten der Gesellschaft können von denen in Deutschland zum Nachteil bzw. des Anlegers abweichen. Politische oder rechtliche Entwicklungen einschließlich der Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Rechtsordnungen können

von der Gesellschaft nicht oder zu spät erkannt werden oder zu Beschränkungen hinsichtlich erwerbbarer oder bereits erworbener Vermögensgegenstände führen. Diese Folgen können auch entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Verwaltung des Fonds in Deutschland ändern.

#### Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen der Fondsgesellschaft für die jeweiligen Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann bei einer für Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für Geschäftsjahre, in denen er an der Fondsgesellschaft beteiligt war, nicht mehr zugutekommt, weil er seine Anteile vor Umsetzung der Korrektur zurückgegeben oder veräußert hat. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum steuerlich erfasst werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

#### Schlüsselpersonenrisiko

Fällt das Anlageergebnis des Fonds in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Managements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

#### Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 100% der Einlage. Hat der Anleger seine Ein-



lage in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wiederaufleben. Dies ist der Fall, wenn die Beteiligungsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.

## 5. Profil des typischen Anlegers

Die Anlage in die Fondsgesellschaft ist nur für sehr erfahrene und sehr risikobereite Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken und den Wert der Anlage abzuschätzen. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 10 Jahren liegen.

Die Einschätzung der Gesellschaft stellt keine Anlageberatung dar, sondern soll dem Anleger einen ersten Anhaltspunkt geben, ob die Anlageinvestition seiner Anlageerfahrung, seiner Risikoneigung und seinem Anlagehorizont entspricht.

## 6. Anlageziele und -strategie

Die Fondsgesellschaft strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung einer marktgerechten Rendite an. Anlagestrategie der Gesellschaft ist es, aus dem Ankauf bereits bestehender Immobilien/ Anlagen (vorzugsweise bestehende Hotels), deren Optimierung (Renovierung, neues Management, Umwandlung zu Service Apartments) und anschließendem Weiterverkauf innerhalb der geplanten Fondsdauer, den größtmöglichen Überschuss für die Fondsgesellschaft und letztlich für die Anleger zu generieren. Ziel des Unternehmens ist es, durch den Erwerb von Immobilien (bevorzugt Hotels), deren Strategischem-, Operational Development-, und Asset Management Wachstum zu erzielen und als optimiertes Geschäft zu veräußern. Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist es, alle Maßnahmen zu ergreifen, die der Anlagestrategie dienen.

Damit keine Vermögensnachteile entstehen, darf die Fondsgesellschaft die eingezahlten Gelder für Investitionen verwenden, ausdrücklich auch vor Zeichnungsabschluss.

## 7. Anlageobjekte

Es ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaft unmittelbar in den Kauf und die Optimierung bestehender Immobilien und -einrichtungen (vorzugsweise Hotels) in vor allem Österreich, Deutschland, der Schweiz, Italien, Spanien, Griechenland, Türkei, Ägypten, Tunesien und Marokko, investiert.

Die Fondsgesellschaft erwirbt vor allem besonders notleidende Immobilien und Kredite zur Höherwertung ihres Immobilien- und Geschäftswertes und veräußert sie nach einem Zeitraum von bis zu 10 Jahren nach Übernahme. Die strategischen Schwerpunkte des Unternehmens liegen im Erreichen von wirtschaftlichem Wachstum, zielgerichteter Risikostreuung und stetigem Aufbau eines stabilen und überdurchschnittlichen Wachstums der Hotelträge durch Übernahme des Managements. Darüber hinaus erhöht der geplante Verkauf der Immobilien als Exit den Wert des Investments.

Der Fokus der Fondsgesellschaft liegt auf Steigerung der Wertschöpfung durch Optimierung der Geschäftstätigkeit (Qualitätsoptimierung) und deren Vermarktung (Quantitätsoptimierung) durch eine Managementgesellschaft aus dem eigenen Netzwerk. Die Steigerung der Wertschöpfung sollte mittelfristig durch aktives Management umgesetzt und realisiert werden. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt auch, langfristige Mietverträge mit internationalen Hotelketten oder großen Reiseveranstaltern, wie z.B. FTI, abzuschließen.

## 8. Die Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft als GmbH & Co. KG organisiert, die dem Deutschen Recht und insbesondere den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches unterliegt.

Sie ist in das Handelsregister unter der HRA49872 des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Ihr Sitz befindet sich in Frankfurt am

Main. Ihre Geschäftsanschrift lautet Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt am Main.

Der Gesellschaftsvertrag der Horeal Fonds (DBH Fonds 1 GmbH & Co. KG) – Bafin ID 70152899, ISIN: A2QDS0 DE000A2QDS09 und LEI: 529900F46G31VCXJN342 in seiner aktuellen Fassung kann jederzeit bei der Gesellschaft angefordert werden. Er wird dann Bestandteil dieses Memorandums. Es wird ausdrücklich auf die dort genannten Regelungen verwiesen. Die nachfolgende Übersicht soll lediglich einen Überblick über die Regelungen des Gesellschaftsvertrages geben.

### Geschäftsgegenstand und wichtigste Tätigkeitsbereiche

Gegenstand des Unternehmens ist es, Beteiligungen an Hotels, Freizeiteinrichtungen, touristischen Dienstleistungen (wie Reisebüros, Fluggesellschaften, Reiseveranstalter usw.) und Immobilien vor allem in Österreich, Deutschland, der Schweiz, Italien, Spanien, Griechenland, Türkei, Ägypten, Tunesien, und Marokko, zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern.

Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind, und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind. Der Geschäftsgegenstand stimmt mit den wichtigsten Tätigkeitsbereichen der Fondsgesellschaft überein.

### Gesellschafter

Die nachstehend dargestellten Gesellschafter sind mit den Gesellschaftern der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Memorandums identisch.

### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Horeal Management und Beteiligungsgesellschaft mbH registriert in Frankfurt am Main - HRB 112083, mit Sitz 60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 1. Die Komplementärin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer KG unbeschränkt. Da es sich bei der Komplementärin jedoch um eine Kapitalgesellschaft

in der Form einer GmbH handelt, haftet die Komplementärin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust grundsätzlich nicht beteiligt.

Geschäftsführer der Komplementärin ist Herr Prof. Stephan Gerhard, dienstansässig 80336 München, Bavariaring 29., Deutschland.

#### Gründungskommanditisten

Herr Marcel Schuster, dienstansässig am Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt am Main, Deutschland, ist Gründungskommanditist der Fondsgesellschaft.

Der Gründungskommanditist leistete eine Kommanditeinlage in Höhe von € 1000 und ist nach Maßgabe der allgemeinen Gewinnverteilung des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis seines Kapitalkontos am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.

Der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern (zugleich Gesellschafter zum Zeitpunkt der Aufstellung des Memorandums) gezeichneten und eingezahlten Einlagen beträgt € 1.000. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Kommanditkapital.

#### Kapital der Fondsgesellschaft

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Memorandums € 1.000. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Kommanditkapital. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Bei der Vermögensanlage des Anlegers handelt es sich um eine Beteiligung als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft. Das Kommanditkapital beläuft sich bei Vollplatzierung auf € 100.001.000,- zzgl. Agio. Der Anleger erteilt der Komplementärin Vollmacht zur Eintragung der Anteile ins Handelsregister.

Es wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben. Aufgrund der Rechtsform der Fondsgesellschaft bestehen keine Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien.

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter ihr Kommanditkapital von € 1.000 auf bis zu € 100.001.000,- erhöht.

#### Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger die mit der Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 166 ff. HGB begründeten Rechte und Pflichten eines Kommanditisten. Diese werden durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages ergänzt.

Es handelt sich bei den Anteilen um Kommanditanteile. Der Anleger hat gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft folgende Rechte und Pflichten:

#### Beteiligung an der Gesellschaft

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag können sich Anleger an der Gesellschaft unmittelbar als Kommanditist beteiligen.

#### Einzahlung

Die Anleger haben gemäß dem Gesellschaftsvertrag den Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Fondsgesellschaft über die Annahme des Beitrittsangebotes einzuzahlen.

#### Das Widerspruchs- und Kontrollrecht

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag haben die Kommanditisten über das Recht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen einsehen zu lassen.

#### Einsichtsrecht

Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses hat der Gesellschafter das Recht, den Jahresbericht auf Wunsch in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Der vollständige Jahresbericht wird auf Anforderung eines Gesellschafters diesem in Kopie übersandt.

#### Stimmrecht in Gesellschaftsversammlungen

Der Gesellschaftsvertrag räumt den Anlegern ein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen sowie ein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen ein.

#### Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag sind die Anleger im Verhältnis der ihnen zuzurechnenden Hafteinlagen am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Das gleiche gilt bei Liquidation der Fondsgesellschaft betreffend den Liquidationserlös.

#### Übertragungs- und Belastungsrecht

Der Anleger kann seinen Gesellschaftsanteil mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Geschäftsführers die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, gemäß dem Gesellschaftsvertrag ganz oder teilweise übertragen oder belasten.

#### Ausscheiden aus der Gesellschaft

Der Anleger hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Auflösungs- oder Ausschlussgründe wird die Fondsgesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gemäß dem Gesellschaftsvertrag zu.

#### Recht auf Teilhabe am Liquidationserlös

Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt unter Aufdeckung der stillen Lasten die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß dem Gesellschaftsvertrag unter den Gesellschaftern verteilt.



## Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft besteht aus der Komplementärin, durch die die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis gesetzlich vertreten wird. Die Komplementärin wird durch den Geschäftsführer Herrn Prof. Stephan Gerhard vertreten.

## Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis

Im Gesellschaftsvertrag ist vorgesehen, dass der Gründungskommanditist auch Geschäftsführer ist. Dies ist mit allen Rechten und Pflichten an Prof. Stephan Gerhard übertragen.

Der Geschäftsführer ist für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft allein verantwortlich. Er ist jederzeit berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die namens und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Der Geschäftsführende Kommanditist ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Geschäftsführer ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, vorzunehmen. Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschluss erforderlich.

## Gesellschafterbeschlüsse

Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Bestimmungen erfolgen durch Beschlussfassung. Die Gesellschafterbeschlüsse werden im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft gefasst. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Komplementärin und der Geschäftsführer anwesend oder wirksam vertreten sind. Ist die Beschlussfähigkeit nicht gegeben, ist binnen vier Wochen eine zweite Gesellschafterversammlung einzuberufen, die ohne Vorliegen dieser Voraussetzungen beschlussfähig ist.

## Verfügung über Gesellschaftsanteile/Einschränkung der freien Handelbarkeit der Vermögensanlage

Eine Übertragung der Anteile erfolgt im Falle der Schenkung und des Verkaufs im Wege der Abtretung sowie im Erbfall kraft Gesetzes. Grundsätzlich bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Geschäftsführers. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Es existiert kein geregelter Zweitmarkt für die in diesem Beteiligungsangebot angebotene Vermögensanlage.

## **9. Ausschüttungen**

Entsprechend der Strategie des Managements strebt die Fondsgesellschaft während ihres Bestehens unten angeführte Ausschüttungen an.

Der Zeitraum, welcher dieser Prognoserechnung zu Grunde liegt beträgt 10 Jahre. Bis zum Ende dieses Zeitraums werden Gesamtauszahlungen (einschließlich Rückzahlung der Einlage) von ungefähr 250% der Einlage vor Steuern erwartet, was ungefähr 15% p.a. durchschnittliche Zielrendite ergibt. Diese teilt sich in laufende jährliche Auszahlungen und solche aus einer endgültigen Auszahlung wie folgt auf:

- 5% p. a. laufende jährliche Auszahlungen, beginnend nach dem ersten vollendeten Geschäftsjahr, zahlbar jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses.

- Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Schlussauszahlung durch den Verkauf des Anlagevermögens in Höhe von 80% der Einlage erwartet.

Grundsätzlich erfolgen Ausschüttungen entsprechend dem Verhältnis der Kapitalkonten. Die Komplementärin ist prinzipiell am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Aktienbeträge und Agio können auch in US-Dollar ausgezahlt werden, umgerechnet in den veröffentlichten Umrechnungskurs der Deutschen Bundesbank am Zeichnungsdatum.

## **10. Erwerbspreis**

Der Erwerbspreis für die Vermögensanlage entspricht dem Anlagebetrag. Der Anlagebetrag jedes Kommanditisten muss mindestens auf € 200.000 oder einen höheren, durch 10.000 ohne Rest teilbaren Betrag lauten. Auf den Erwerbspreis ist ein Agio in Höhe von 5 % zu zahlen.

Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, erhält die Prozente bezogen auf die jeweils als Pflichteinlage gezeichneten Anlagebetrages. Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage erlischt mit deren Einzahlung.

## **11. Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen**

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um eine unmittelbare Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft.

Die Mindestbeteiligung beträgt grundsätzlich € 200.000; höhere Kapitaleinlagen müssen stets auf volle € 10.000 lauten, jeweils zuzüglich 5% Agio. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 100.000.000.

Der Geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt auch bei Erreichen eines geringeren Emissionskapitals die Vollplatzierung zu erklären. Er darf auch die eingezahlten Mittel nach der Einzahlung gemäß den Anlagebedingungen sofort anlegen.

Der Anleger hat den Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung des Geschäftsführenden Kommanditisten über die Annahme des Beitrittsangebotes auf das Konto der Fondsgesellschaft zu leisten.

## **12. Besteuerung**

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Inhabers ab und kann durch neue Gesetzgebung, gegebenenfalls auch rückwirkend, verändert werden. Anlegern wird empfohlen, sich zusätzlich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen. Dieser informiert über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der Beteiligung unter besonderer Beachtung der persönlichen Verhältnisse des Anlegers.

**STAND 06/2021**

### **WICHTIGER HINWEIS:**

Dieses Investment Memorandum dient lediglich als unverbindliche Vorabinformation. Es stellt kein öffentliches Angebot einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft und keine Anlageberatung dar. Es handelt sich weder um ein Angebot noch um eine Einladung zur Angebotsstellung von Kauf oder Verkauf. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Angaben und Daten wird keine Haftung übernommen.